

Bericht an den Gemeinderat

Stadt Graz
Abteilung für Immobilien

BearbeiterIn
MMag. Christina Reiß

BerichterstatterIn

Christina Reiß

Graz, 19.01.2023

A 8/4 – 101338/2018
Bad Hofgastein – Schulstraße 12
Verkauf von zwei Ferienwohnungen
der Stadt Graz in Bad Hofgastein, im Ausmaß
von 32,04m² (W4) im EG und 37,43m² (W28) im DG

Die Stadt Graz hat im Jahre 1970 zwei Wohnungen in der Schulstraße 12 in Bad Hofgastein für Kur- und Genesungsaufenthalte im Rahmen der erweiterten Heilbehandlung für Gemeindebedienstete der Stadt Graz gekauft. Die Finanzierung erfolgte damals über den Fonds für erweiterte Heilbehandlung der KFA. Bezüglich der Nutzung der Wohnungen wurde zwischen der KFA und dem Verein Sozialbetreuung der Grazer Gemeindebediensteten ein Übereinkommen ausgearbeitet, wonach die Verwaltung und die Betreuung dieser Wohnungen durch den Verein Sozialbetreuung der Grazer Gemeindebediensteten erfolgte.

Da die Nachfrage nach diesen Wohnungen stetig abnahm, haben sich die Stadt Graz und die KFA entschlossen, die Wohnungen zu verkaufen.

Die Stadt Graz ist zu 301/13822 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 504, KG Bad Hofgastein, Gdst.Nr. 124/1 untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung 4 im Hochparterre. Die Wohnung 4 besteht aus einem Vorraum, einem Bad/WC und einem Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter Kochnische, mit einer Nutzfläche von 28,76 m² Wohnung und 3,28 m² Loggia gemäß Nutzwertgutachten. Weiters ist der Wohnung auf Basis der Benützungsregelung ein Kellerabteil zugeordnet.

Zudem ist die Stadt Graz zu 325/13822 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 504, KG Bad Hofgastein, Gdst.Nr. 124/1 untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung 28 im Dachgeschoß. Die Wohnung 28 besteht aus einem Vorraum, einem Wohnraum, einer Schlafnische, einer Küche, einem Bad/WC, mit einer Nutzfläche von 29,17 m² Wohnung und 8,26 m² Loggia gemäß Nutzwertgutachten. Auch ist der Wohnung auf Basis der Benützungsregelung ein Kellerabteil zugeordnet.

Die A 8/4 – Abteilung für Immobilien hat im Jahr 2019 von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen in Salzburg den Verkehrswert der Wohnungen feststellen lassen. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Verkehrswert der Wohnung 4 EUR 55.000,- und jener für die Wohnung 28 EUR 60.000,-. Da seither mehr als drei Jahre vergangen sind, wurde der Verkehrswert der Wohnungen valorisiert und beträgt dieser nunmehr für die Wohnung 4 EUR 64.906,- und für die Wohnung 28 EUR 70.505,-.

Die A 8/4 – Abteilung für Immobilien konnte einen Käufer finden, der bereit war, für beide Wohnungen einen höheren Betrag als den Verkehrswert zu bezahlen.

In weiterer Folge wurde mit dem Kaufinteressenten vorbehaltlich eines Gemeinderatsbeschlusses verhandelt. Gemäß der abgeschlossenen Kaufvereinbarung wurde für beide Wohnungen ein Pauschalkaufpreis von insgesamt EUR 151.100,- vereinbart, was umgerechnet einem Kaufpreis von EUR 72.528,- für die 301/13822 Anteile am Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung 4) und einem Kaufpreis von EUR 78.572,- für die 325/13822 Anteile am Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung 28) entspricht.

Sämtliche mit der Errichtung, der Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages sowie mit der Treuhandschaft verbundenen Kosten und Abgaben gehen zu Lasten des Käufers.

Der Kaufpreis von insgesamt EUR 151.100,- abzüglich der Immobilienertragsteuer in Höhe von voraussichtlich EUR 5.288,50 also ein Nettokaufpreis von insgesamt EUR 145.811,50 ergeht zu 80%, das ist ein Betrag von EUR 116.649,20 auf eine FIPOS der KFA, da die ursprüngliche Finanzierung über diese erfolgt ist, und zu 20%, das ist ein Betrag von EUR 29.162,30 auf eine FIPOS der Abteilung für Immobilien.

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellt daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBL. Nr. 130/67 i.d.g.F. LGBL. 118/2021, den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

- Die Stadt Graz verkauft ihre 301/13822 Anteile der EZ 504, KG Bad Hofgastein, Gdst.Nr. 124/1 untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung W 4 im Hochparterre im Gesamtausmaß von 28,76 m² Wohnung und 3,28 m² Loggia sowie ihre 325/13822 Anteile der EZ 504, KG Bad Hofgastein, Gdst.Nr. 124/1 untrennbar verbunden mit dem Wohnungseigentum an der Wohnung W 28 im Dachgeschoß im Gesamtausmaß von 29,17 m² Wohnung und 8,26 m² Loggia zu den Bedingungen der Kaufvereinbarung um den Kaufpreis von insgesamt EUR 151.100,-.
- Der Kaufpreis in Höhe von insgesamt EUR 151.100,- abzüglich der Immobilienertragsteuer in Höhe von voraussichtlich EUR 5.288,50, also ein Nettokaufpreis von insgesamt EUR 145.811,50 ergeht zu 80%, das ist ein Betrag von EUR 116.649,20 auf eine FIPOS der KFA, da die ursprüngliche Finanzierung über diese erfolgt ist, und zu 20%, das ist ein Betrag von EUR 29.162,30, auf eine FIPOS der Abteilung für Immobilien.

Anlage:

1 Vereinbarung

Die Bearbeiterin:
MMag. Christina Reiß

Die Abteilungsleiterin:
Mag. Heike Wolf-Nikodem-Eichenhardt

Der Finanzdirektor:
Mag. Johannes Müller

Der Stadtsenatsreferent:
Stadtrat Manfred Eber

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit Einmütigkeit Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien am
19.1.2023

Der/Die SchriftführerIn:

Der/Die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.	
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>19.1.23</u>	Der/die SchriftführerIn: 	

	Signiert von	Reiß Christina
	Zertifikat	CN=Reiß Christina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-30T08:42:36+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike
	Zertifikat	CN=Wolf-Nikodem-Eichenhardt Heike,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-30T11:44:11+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Müller Johannes
	Zertifikat	CN=Müller Johannes,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-30T20:19:57+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-01-09T09:49:16+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.